

Heilbronn – Heilbronn

# Ihr Traum-Penthouse wartet auf Sie – ein Ort zum Verlieben!

Objektnummer: 25188002



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 228 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

Objektnummer: 25188002 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25188002 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Auf einen Blick

|              |                                 |             |   |
|--------------|---------------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 25188002                        | Kaufpreis   | 1.260.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 228 m <sup>2</sup>          | Wohnung     | Penthouse   |
| Zimmer       | 3.5                             | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2                               |             |   |
| Badezimmer   | 2                               |             |   |
| Baujahr      | 2020                            | Bauweise    | Massiv  |
| Stellplatz   | 2 x Garage, 29000 EUR (Verkauf) | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC  |

Objektnummer: 25188002 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                            |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieinformationen        | BEDARF                     |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergiebedarf            | 69.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.08.2030 | Energie-Effizienzklasse     | B                          |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 2019                       |

Objektnummer: 25188002 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188002 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188002 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188002 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188002 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188002 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Grundrisse



LEGENDE

|    |              |
|----|--------------|
| 01 | Diele        |
| 02 | Flur         |
| 03 | WC           |
| 04 | Bad/Schlafen |
| 05 | Ankleide     |
| 06 | Bad          |
| 07 | Zimmer       |
| 08 | Zimmer       |
| 09 | Terrasse     |

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25188002 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Ihr Traum-Penthouse wartet auf Sie – ein Ort zum Verlieben! Willkommen in diesem zauberhaften Penthouse, das in einem modernen Gebäude, das 2020 fertiggestellt wurde, auf Sie wartet. Im Erstbezug bietet es Ihnen höchste Wohnstandards und eine großzügige Wohnfläche von ca. 228 m<sup>2</sup> – eine wahre Oase für anspruchsvolle Käufer, die ein stilvolles und hochwertiges Zuhause suchen. Das Besondere an diesem Angebot ist, dass Sie die Freiheit haben, Ihre Wand- und Bodenbeläge, Sanitäranlagen und viele weitere Details ganz nach Ihren persönlichen Vorlieben zu wählen. Diese individuellen Gestaltungsmöglichkeiten sind bereits im Kaufpreis enthalten und ermöglichen es Ihnen, Ihr Zuhause ganz nach Ihrem Geschmack zu gestalten. Das Penthouse verzaubert mit seiner offenen Raumaufteilung, die ein großzügiges und einladendes Wohngefühl vermittelt. Die 3,5 Zimmer umfassen zwei lichtdurchflutete Schlafzimmer, die nicht nur durch ihre Helligkeit, sondern auch durch ihre Großzügigkeit bestechen. Jedes Schlafzimmer ist ein persönlicher Rückzugsort, der Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen bietet. Dazu kommen zwei moderne Badezimmer, die zum Wohlfühlen einladen. Der Wohnbereich ist das Herzstück dieses Penthouses und begeistert mit einem offenen, lichtdurchfluteten Raumkonzept. Große, bodentiefe Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und führen Sie auf die großzügige Terrasse – ein perfekter Ort, um die Seele baumeln zu lassen oder gesellige Stunden mit Freunden und Familie zu verbringen. Die hochwertige Ausstattung des Penthouses spiegelt sich in der modernen Fußbodenheizung wider, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und Ihnen höchsten Wohnkomfort bietet. Unterstützt wird dieses System durch eine umweltfreundliche Fernwärmeversorgung, die für ein effizientes Heizkonzept sorgt. Das Gebäude befindet sich in einer charmanten, zentralen Lage, die Ihnen eine hervorragende Anbindung an die städtische Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Restaurants und kulturelle Einrichtungen sind nur wenige Minuten entfernt und tragen zu Ihrer Lebensqualität bei. Gleichzeitig lädt die Umgebung zu erholsamen Spaziergängen und entspannten Momenten ein – hier finden Sie die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und ruhiger Erholung. Dieses Penthouse ist die ideale Wahl für all jene, die sich ein liebevolles Zuhause mit hohem Komfort wünschen. Die harmonische Verbindung aus moderner Architektur, durchdachtem Raumkonzept und toller Lage macht diese Immobilie zu einem ganz besonderen Angebot für Käufer, die Wert auf Stil und Qualität legen. Genießen Sie die Vorzüge der Stadt und die Ruhe eines privaten Rückzugsortes – diese Einheit ist ein wahres Schmuckstück! Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung oder weiteren Informationen haben, steht Ihnen unser freundliches Team jederzeit gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen, diese besondere Immobilie kennenzulernen und sich von ihren Vorzügen verzaubern zu lassen.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Angebot näher vorstellen zu dürfen!



Objektnummer: 25188002 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Ausstattung und Details

- Erstbezug, Neubau
- Aufzug
- 2x Doppel-Tiefgaragenstellplätze (á 29.000,00€)  
(Die Stellplätze bieten für je zwei Fahrzeuge hintereinander Platz)
- großzügige Terrasse
- 1x Bad en Suite
- 1x Duschbad
- Fußbodenheizung
- zentrale Lage

Normale bis gehobene Ausstattung möglich:

- Böden nach Absprache frei wählbar, bis zu 50.- Euro/m<sup>2</sup> im Kaufpreis inbegriffen
- Wahl zwischen Putz Q3 glatt oder feine Struktur
- Sanitär z. B. Geberit, Hans-Grohe etc. ebenfalls nach Absprache im Kaufpreis inbegriffen
- Küche zzgl. dem Kaufpreis

Objektnummer: 25188002 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Alles zum Standort

Die exklusive Penthouse-Wohnung befindet sich im Herzen von Heilbronn. Diese zentrale Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und profitiert von der dynamischen Stadtentwicklung Heilbronns. Heilbronn, mit 132.000 Einwohnern, ist ein bedeutendes Wirtschaftszentrum in der Region Heilbronn-Franken und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Nähe zum Weinsberger Kreuz ermöglicht schnellen Zugang zu den Autobahnen A6 und A81, wodurch Städte wie Stuttgart und Würzburg bequem erreichbar sind. Der Hauptbahnhof Heilbronn verbindet die Stadt mit wichtigen Bahnstrecken, und das öffentliche Nahverkehrsnetz, einschließlich der Stadtbahnlinien S4, S41 und S42, gewährleistet Mobilität innerhalb der Stadt und in die umliegenden Regionen. Fußläufig erreicht man binnen weniger Minuten das Stadtzentrum. Mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ist Heilbronn ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Lidl, Bosch, Audi und co. sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch die Planung des IPAI, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronns dar. Hier entsteht das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Innenstadt bietet eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und Boutiquen. Zudem befinden sich Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser in der Umgebung, die eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellen. Für Familien mit Kindern stehen Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen zur Verfügung. Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum. Es sind nicht nur Grund- und weiterführende Schulen reichlich vorhanden, sondern auch Hochschulen, die die weitere schulische Laufbahn fördern sollen. Dazu gehören die technische Universität München (TUM), die Hochschule Heilbronn oder die duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW). Heilbronn bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt ist bekannt für ihre Weinbaukultur und lädt zu Weinproben und Wanderungen durch die umliegenden Weinberge ein. Der Neckar und die angrenzenden Parks bieten Raum für Spaziergänge, Radtouren und Wassersportaktivitäten. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht&Luftbad ein. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spaziergehen anbieten. Kulturell Interessierte können das Theater Heilbronn, die Kunsthalle Vogelmann und das Science Center Experimenta besuchen. Zudem finden regelmäßig Veranstaltungen wie das Heilbronner Weindorf und der Weihnachtsmarkt statt, die das kulturelle Leben bereichern. Die Kombination aus hervorragender

Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung macht diese Penthouse-Wohnung zu einem idealen Wohnort für anspruchsvolle Käufer, die urbanes Leben in einer aufstrebenden Stadt schätzen.

**Objektnummer: 25188002 - 74072 Heilbronn – Heilbronn**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.8.2030. Endenergiebedarf beträgt 69.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist B.



Objektnummer: 25188002 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)